



**Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager**

-----

Højdevej 38 - 52 m. fl., Sundbyøster

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2010

(32. regnskabsår)

=====

---

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 17

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte

København, den 10. februar 2011

~~Administration~~  
Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

Bestyrelsen:



Godkendt på den ordinære generalforsamling den 30/3 2011.

Som dirigent:

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsregnskabet anførte budget for 2010 er ikke omfattet af revisionen.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

**Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske regnskabsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

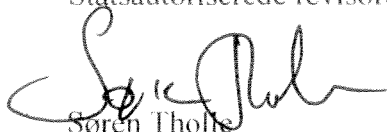
**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. februar 2011.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Tholke  
Statsaut. revisor

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligloven)§6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Det i resultatopgørelsen anførte, uredigerede budgettal er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen..

Øvrige indtægter, f.eks. vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

**Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.)

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.: 5-10 år.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavende modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**Hensatte forpligtelser**

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

**Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter.**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

**Hensættelse til udskudt skat.**

Bestyrelsen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

**ØVRIGE NOTER****Andelskroneværdi**

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

Note	2010 Budget Ej revideret	2010 Regnskab	2009 Regnskab
<b><u>Indtægter</u></b>			
1 Boligafgift	2.958.858	3.003.507	2.958.859
2 Lejeindtægter	147.276	92.105	161.521
3 Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	2.677	-
	<u>3.106.134</u>	<u>3.098.289</u>	<u>3.120.380</u>
<b><u>Omkostninger</u></b>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
4 Udvendig vedligeholdelse	450.000	436.749	307.824
Postkasseanlæg	-	-	246.586
Hensættelse indvendig vedligeholdelse, lejere	10.184	8.951	10.184
3 Vaskeri, underskud excl. afskrivninger	-	-	4.165
El og gas	75.000	62.302	69.091
5 Forsikringer og abonnementer	95.000	92.928	92.790
Renovation	176.686	176.686	181.220
Ejendomskatter	231.268	231.268	216.138
Vicevært, renholdelse m.m.	390.000	379.625	350.856
Ejendomsudgifter i alt	<u>1.428.138</u>	<u>1.388.509</u>	<u>1.478.854</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	147.084	147.084	142.800
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.000	51.000	49.150
Advokat	-	-	26.250
Vand- og varmeregnskab	33.000	30.583	30.146
6 Foreningsudgifter	64.000	46.343	61.689
Porto, gebyrer	30.000	21.218	26.705
Afskrivninger	70.450	70.450	74.676
Administrationsudgifter i alt	<u>395.534</u>	<u>366.678</u>	<u>411.416</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.282.462</b>	<b>1.343.102</b>	<b>1.230.110</b>
7 Finansielle indtægter	20.000	38.992	127.059
8 Finansielle omkostninger	-520.608	-483.382	-505.633
Renteudgifter	-	-	-
<b>Resultat før skat</b>	<b>781.854</b>	<b>898.712</b>	<b>851.536</b>
Beregnet foreningsskat	-	-	504
<b>Årets resultat</b>	<b><u>781.854</u></b>	<b><u>898.712</u></b>	<b><u>851.032</u></b>
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til reserveret til vedligeholdelse ejendomme	352.800	384.853	352.800
Overført restandel af årets resultat	429.054	513.859	498.232
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>781.854</u></b>	<b><u>898.712</u></b>	<b><u>851.032</u></b>



Note	2010	2009
<b>AKTIVER</b>		
9 Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster Købspris kr. 7.000.000 Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 129.000.000	17.203.288	17.203.288
10 Tekniske anlæg og maskiner	436.078	506.528
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.639.366</b>	<b>17.709.816</b>
11 Indestående Grundejernes Investeringsfond	86.751	54.872
12 Antenneregnskab	18.400	4.287
Vandregnskab 2010/11:		
Betalt vandafgift	253.657	
Indbetalt á conto vandbidrag fra brugere	154.195	99.462
Varmeregnskab 2010/11:		
Betalt á conto varmeudgifter	648.456	
Indbetalt á conto varmebidrag fra brugere	594.719	53.737
Restancer	21.732	3.367
Forudbetalte udgifter	6.002	-
Andre tilgodehavender	6.033	6.431
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>292.117</b>	<b>208.326</b>
13 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.493.775</b>	<b>5.476.189</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.785.892</b>	<b>5.684.515</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>23.425.258</b>	<b>23.394.331</b>

Note	2010	2009
<b>PASSIVER</b>		
14 Andelskapital	3.629.220	3.591.554
14 Overført resultat	6.844.388	5.532.069
	<u>10.473.608</u>	<u>9.123.623</u>
<b>Andre reserver</b>		
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.757.432	2.372.579
	<u>2.757.432</u>	<u>2.372.579</u>
<b>Egenkapital</b>		
11 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	72.586	54.872
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	<u>72.586</u>	<u>54.872</u>
16 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	9.641.284	10.434.798
Mellemregning andelshavere	5.000	982.019
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	93.579	92.939
17 Indvendig vedligeholdelseskonto	65.173	78.507
Forudbetalt boligafgift og leje	378	-
Mellemregning med administrator	257	7.777
18 Diverse kreditorer	315.961	247.217
<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<u>10.121.632</u>	<u>11.843.257</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>23.425.258</u>	<u>23.394.331</u>
19 Andre noter		
19 Beregning af andelsværdi		

	2010	2009
<b>Note 1 - Boligafgift</b>		
Boligafgift beboelse	2.576.341	2.563.746
Boligafgift erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	384.853	352.800
	<u>3.003.507</u>	<u>2.958.859</u>
<b>Note 2 - Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægt, beboelse	90.841	134.972
Erhvervsleje	10.525	10.013
Heraf hensat, BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	-26.172	-
Kælder- og loftsleje	16.911	16.536
	<u>92.105</u>	<u>161.521</u>
<b>Note 3 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger</b>		
Indtægter	53.250	46.993
Gas og el-forbrug	-15.726	-17.928
Service og reparationer	-17.932	-18.904
Vandafgift og varme	-16.915	-14.326
	<u>2.677</u>	<u>-4.165</u>
<b>Note 4 - Udvendig vedligeholdelse</b>		
Teknisk bistand	33.000	43.803
VVS	88.010	91.185
Reparation af tag	26.050	30.595
Murerarbejde	94.054	15.105
Malerarbejde	6.213	20.967
Elektriker	47.474	35.654
Antenneanlæg	26.106	-
Snedker og tømrer	70.039	52.270
Glarmester	9.685	-
Haveanlæg/gårdanlæg	17.470	6.409
Graffiti	3.750	-
Låseservice	7.043	3.625
Småanskaffelser	7.855	5.127
Reparation af porttelefon	-	1.299
Diverse	-	1.785
	<u>436.749</u>	<u>307.824</u>

	2010	2009
<b>Note 5 - Forsikringer og abonnementer</b>		
Bygningsforsikring	71.521	72.320
Glasforsikring	13.623	13.679
Arbejdsskadesforsikring	2.010	1.236
Falckabonnement	5.774	5.555
	<u>92.928</u>	<u>92.790</u>
<b>Note 6 - Foreningsudgifter</b>		
Telefongodtgørelse	8.000	8.000
Varme- og vandregnskab	10.243	7.356
Generalforsamling	2.317	3.650
Tab på fraflyttere	1.583	34.862
Gaver og blomster	1.200	1.000
Diverse	2.743	2.449
Kontorhold	9.785	-
Bestyrelsesmøder	10.472	4.372
	<u>46.343</u>	<u>61.689</u>
<b>Note 7 - Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank	38.565	126.632
Reservefondsudlodning	427	427
	<u>38.992</u>	<u>127.059</u>
<b>Note 8 - Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	483.381	490.225
Kreditorer	1	-
Renter forligssag	-	15.408
	<u>483.382</u>	<u>505.633</u>
<b>Note 9 - Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2010	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december 2010	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2010 kr. 129.000.000,00.

	2010	2009
<b>Note 10 - Tekniske anlæg og maskiner</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2010	816.735	816.735
Tilgang	-	-
Afgang	-	-
Anskaffelsessum pr. 31. december 2010	<u>816.735</u>	<u>816.735</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2010	310.207	235.531
Årets afskrivninger	70.450	74.676
Afskrivninger pr. 31. december 2010	<u>380.657</u>	<u>310.207</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2010	<u>436.078</u>	<u>506.528</u>

**Note 11 - Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond**

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb.

Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes/frigives ved et lejermåls overgang til andel.

	2010	2009
<b>Note 12 - Antenneregnskab</b>		
Saldo pr. 1. januar 2010	4.287	12.400
Udgifter	402.557	356.429
Indtægter	<u>-388.444</u>	<u>-364.542</u>
Saldo pr. 31. december 2010	<u>18.400</u>	<u>4.287</u>

**Note 13 - Likvide beholdninger**

Jyske Bank, driftskonto	2.990.819	5.470.470
Jyske Bank, aftalekonto	2.500.000	-
Kassebeholdning, bestyrelse	2.514	2.610
Kassebeholdning, vicevært	442	3.109
	<u>5.493.775</u>	<u>5.476.189</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Note 14 - Andelskapital</b>		
Andelskapital pr. 1. januar 2010	3.591.554	3.591.554
Tilgang 2010	37.666	-
Saldo pr. 31. december 2010	<u>3.629.220</u>	<u>3.591.554</u>
<b>Note 14 - Overført resultat</b>		
Overførsel fra tidligere år	5.532.069	5.063.301
Tilgangsværdi nye andele	829.284	-
BRL § 18 b - hensættelse	-30.824	-29.464
Overførsel af årets resultat	513.859	498.232
	<u>6.844.388</u>	<u>5.532.069</u>
Egenkapital i alt	<u>10.473.608</u>	<u>9.123.623</u>
<b>Note 15 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo pr. 1. januar 2010	2.372.579	2.372.579
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	384.853	-
	<u>2.757.432</u>	<u>2.372.579</u>
Anvendt til renovering	-	-
Saldo pr. 31. december 2010	<u>2.757.432</u>	<u>2.372.579</u>

**Note 16 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter**

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 31/12 2010	Kursværdi pr. 31/12 2010
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 135.900, effektiv rente 4,00% p.a.	6,6 år	4.724	1.704	33.546	33.546
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 67.000, effektiv rente 4,00% p.a.	6,6 år	2.329	840	16.539	16.539
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 48.000, effektiv rente 4,00% p.a.	6,6 år	1.668	602	11.849	11.849
RKD, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,2456% p.a.	13,6 år	57.449	51.814	1.067.357	1.083.632
NK, kontantlån. Pålydende rente 3% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 3,8656% p.a.	2,25 år	349.590	46.270	837.536	846.405
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,7760% p.a.	13,25 år	51.443	53.102	971.797	1.018.464
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,3100% p.a.	14,5 år	<u>326.311</u>	<u>333.115</u>	<u>6.702.660</u>	<u>6.840.630</u>
		<u>793.514</u>	<u>487.447</u>	<u>9.641.284</u>	<u>9.851.065</u>
Modtaget ydelsesstøtte			<u>4.066</u>		
			<u>483.381</u>		

	2010	2009
<b>Note 17 - Indvendig vedligeholdelseskonto</b>		
Saldo pr. 1. januar 2010	78.507	68.323
Regulering frasolgte lejligheder	-22.285	-
	56.222	68.323
Hensat i 2010	8.951	10.184
Anvendt 2010	-	-
Saldo pr.	<u>65.173</u>	<u>78.507</u>

**Note 18 - Diverse kreditorer**

El- og gas, fjernvarme	167.293	162.164
Tilbageholdt A-skat m.m.	12.100	8.572
Indbetaling BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	26.172	-
Vedligeholdelse	50.486	23.611
Advokathonorar	-	-
Revision 2010	51.000	49.150
Varmeafregninger	-	-
Øvrige	8.910	3.720
	<u>315.961</u>	<u>247.217</u>

**Note 19 - Andre noter**Kautions- og garantiforpligtelser

Foreningen har indgået garantiforpligtelser i henhold til §5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber

Til sikkerhed for engagement i Amagerbanken har foreningen deponeret ejerpantebrev på kr. 1.500.000

Hensættelser til fremtidig renovering m.v.

Bestyrelse indstiller til generalforsamlingen af hensætte t.kr. 19.643.053 til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m..

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.



**Note 19 - Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdihensættelse i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering):

Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 (offentlig vurdering)		<u>129.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		10.473.608
Kontant handelsværdi pr. 1. oktober 2010	129.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2010		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-17.639.366</u>	<u>111.360.634</u>
		121.834.242
<b>Prioritetsgæld:</b>		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2010	9.641.284	
Kursværdi pr. 31. december 2010	<u>-9.851.065</u>	<u>-209.781</u>
		121.624.461
Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.m. jfr. generalforsamling den 25. marts 2010		<u>-19.642.053</u>
		<u>101.982.408</u>

Værdi pr. balancedagen udgør herefter i.h.t. ABL § 5, stk. 2, pkt. c:

Pr. m<sup>2</sup>: 101.982.408 : 7.130,10 m<sup>2</sup> = kr. 14.303,0824.

Den maksimale andelsværdi kunne være kr. 17.057,8899 pr. m<sup>2</sup>.

Pr. 25/3 2010 var andelens værdi jfr. ordinær generalforsamling kr. 14.303,0824 pr. m<sup>2</sup>. Bestyrelsen indstiller at m<sup>2</sup>-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den / 2011, fastsættes til kr. 14.303,0824.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 18 i årsrapporten.

**Note 19 - Beregning af andelsværdi**

<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup> pr. lejlighed</u>	<u>2010 Andelsværdi</u>	<u>2009 Andelsværdi</u>
5	37,50	536.366	536.366
5	47,00	672.245	672.245
5	50,60	723.736	723.736
5	51,20	732.318	732.318
28	54,00	772.366	772.366
1	55,60	795.251	795.251
3	57,70	825.288	825.288
4	61,80	883.930	883.930
5	64,60	923.979	923.979
4	64,80	926.840	926.840
5	68,30	976.901	976.901
5	74,00	1.058.428	1.058.428
9	76,40	1.092.755	1.092.755
5	76,60	1.095.616	1.095.616
10	78,60	1.124.222	1.124.222
5	85,40	1.221.483	1.221.483
3	98,60	1.410.284	1.410.284
1	111,70	1.597.654	1.597.654
1	112,60	1.610.527	1.610.527
<u>1</u>	113,30	1.620.539	1.620.539

110